

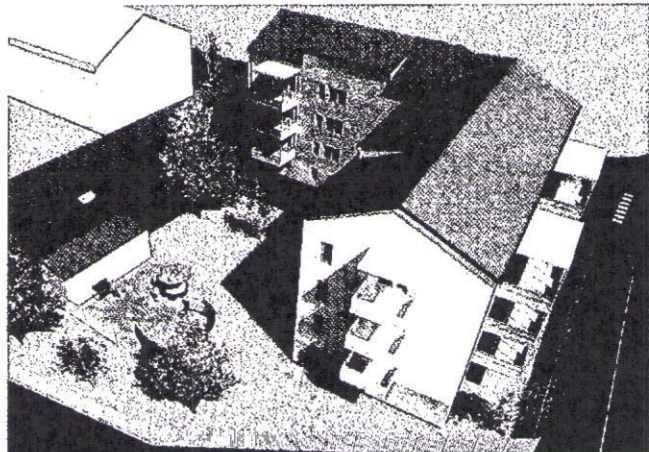
EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

KRUTET

Reg.nr 769623-5782



upprättad av



Bostadsrättskonsulten
Civilekonom Jörgen Sundh AB

Registrerades av Bolagsverket 2014-03-18

Innehållsförteckning sid

| | |
|---|------------|
| 1. Allmänna förutsättningar | 3 |
| 2. Beskrivning av fastigheten | 4-6 |
| 3. Försäkring | 6 |
| 4. Taxeringsvärde | 7 |
| 5. Slutlig anskaffningskostnad för fastigheten | 6 |
| 6. Finansieringsplan | 7 |
| 7. Beräkning av föreningens årliga kostnader | 7-8 |
| A. Kapitalkostnader | |
| B. Skatter | |
| C. Fondavsättningar | |
| D. Driftskostnader | |
| E. Totala kostnader | |
| 8. Beräkning av årliga intäkter | 8 |
| 9. Lägenhetstabell | 9 |
| 10. Ekonomisk prognos | 10 |
| 11. Känslighetsanalys | 11 |
| 12. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser. | 12 |
| Bilaga: | |
| Intyg enligt 3 kap 2§ bostadsrättslagen. | |

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Krutet, 769623-5782, som har sitt säte i Umeå kommun har registrerats i Bolagsverket 2011-09-01, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Falkkrutet i Umeå AB, organisations nummer 556852-2287, har förvärvat fastigheten Kruthornet 5 i Umeå, för att riva befintliga hus och bygga ett nytt hus. PEAB Svenska AB uppför 16 bostadsrättslägenheter, carportar och sophus på fastigheten.

Fastigheten innehåller 16 bostadslägenheter och uppfyller därmed bostadsrättslagens bestämmelser i 1 kap 5 § stycke 2.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens arliga intäkter och kostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjorda under februari månad 2014.

Upplåtelse av lägenheterna beräknas ske senast mars 2014 när även inflyttning kommer att ske.

För att säkerställa föreningens ekonomi, har Prinslogen AB skriftligen förpliktigt sig att vid föreningens tillträde, att svara för samtliga kapital och driftskostnader på bostäder som ej upplåtits med bostadsrätt. Har dessa bostäder inte upplåtits med bostadsrätt inom sex månader efter avräkningsdagen skall Prinslogen AB förvärva dessa genom erläggande av insats enligt ekonomisk plan. Prinslogen äger rätten att hyra ut dessa bostäder, men behöver inte göra detta.

Slutbesiktning av fastigheten har påbörjats 2014-02-13 och avslutas 2014-02-25, entreprenaden är godkänd.

För att slutföra kvarstående arbeten har PEAB och Brf Krutet överenskommit om att innehålla 300 000 kronor av köpeskillingen till dess arbetena är avslutade, sommaren 2014.

Den slutliga kostnaden för entreprenaden och övriga samtliga kostnader är kända. Fastigheten Umeå Kruthornet 5 ägs av Falkkrutet i Umeå AB (556852-2287). Samtliga aktier i Falkkrutet i Umeå AB ägs Prinslogen Invest AB, 556878-6650. Prinslogen Invest AB har beslutat att försäljningen av Fastigheten skall ske genom en överlåtelse av samtliga aktier i Falkkrutet i Umeå AB. Detta är numera ett vanligt sätt att genomföra försäljningar. Bolaget säljs till föreningen för den sedan tidigare överenskomna köpeskillingen 45 830 000 kronor. Därefter kommer föreningen att likvidera Falkkrutet i Umeå AB och fastigheten skiftas ut till föreningen.

Byggsäkerhetsförsäkring har lämnats från Bostadsgaranti, daterad 2013-03-01.

Såväl som aktieförvärvet samt förvärvet av fastigheten kommer att ske till fast pris. Förfaringsättet innebär att föreningen får ett lägre ingångsvärde skattemässigt för fastigheten än vid sedvanlig överlåtelse. Eftersom en bostadsrättsförening normalt inte överlåter sina fastigheter torde detta i praktiken sakna betydelse.

Frågan om upplåtelse tidpunkt och inflyttning har justerats enligt 3:e st. ovan. Detta vidhålls här för

Oppositi 2014-03-05

Per Ståhlman

Sven Larsson

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten

Kruthornet 5 i Umeå kommun, Västerbottens län. Fastigheten kommer att innehas med äganderätt av Brf Krutet 769623-5782. På fastigheten har funnits två byggnader rivits och ersatts med ett nytt hus med 16 lägenheter.

Läge och adress

Norra Majorsgatan 17 A o B, 903 45 Umeå

Tomtareal

1 858 m²

Bostadsarea

1 272 m², 16 bostadslägenheter

P-platser

En P-plats med motorvärmare och lägenhetsförråd för varje lägenhet på gården, samt en gästparkeringsplats.

Tvättstuga

Gemensam tvättstuga saknas. Tvätt pelare finns i varje lägenhet.

Lägenhetsförråd och gemensamma utrymmen

Se under P-platser ovan.

Sophantering

För hushållssopor finns gemensam sophantering på gården Inom föreningen kommer det inte att finnas någon gemensam källsortering och hantering av grovsopor. Bostadsrättshavarna hänvisas till kommunens miljöcentraler och återvinningscentraler.

Elförsörjning

Separat elmätare finns för varje lägenhet. Hushållsel betalas av varje lägenhet enligt förbrukning. Gemensam upphandling av hushållsel kan komma att ske,

Digital service

Fastigheten kommer att anslutas till bredband, Kabel TV och IP-telefoni obligatorisk för alla lägenheter. Installationen bekostas av Falkkrutet i Umeå AB. Driftskostnaden för detta läggs på föreningen och fördelas enligt andels tal.

Underhållsbehov

Husen är nyproducerade stenhus. Inga större underhållsåtgärder kommer därför att krävas under den första 10-årsperioden.

Byggnadstekniska förutsättningar

Kortfattad Teknisk Beskrivning

| | |
|---|--|
| Grundläggning: | Platta på mark |
| Dränering o isolering | Markdränering och markisolering |
| Ytterväggar: | Betong puts samt vissa träslag |
| Mellanbjälklag: | Betong |
| Bärande och lägenhetsskiljande väggar: | Betong |
| Övriga mellanväggar: | Av varierande konstruktioner |
| Yttertak: | Trätakstolar, rå spont, papp och plåt. |
| Fönster: | Silverfärgade Aluminium fönster glasade 3-glas med argonglas isolerruta Öppningsbara eller fasta. Öppningsbara är horisontellt hängda och vändbara. Fönsterdörrar lika fönster. |
| Balkong: | Samtliga lägenheter har balkong utom bottenplanens fyra lägenheter som har uteplats. |
| Värme: | Fjärrvärme med radiatorer. |
| Ventilation: | Mekanisk till och frånluft. |
| Elinstallationer: | En komplett elanläggning enligt gällande normer. Jordfelsbrytare i utvändiga armaturer. |
| Utemiljö: | Körvägar och parkeringar asfalteras. Gångar och entreer plattläggs. Gräsmattor och övrigt färdigställs enligt ritningar. |

Rumsbeskrivning

| | | |
|---------------------------|--|---|
| Entréer: | Golv Vägg Tak | Klinkers Tapet Vitmålas |
| Vardagsrum: | G V T | Lamellgolv Tapet Vitmålas |
| Sovrum: | G V T | Lamellgolv Tapet Vitmålas |
| Kök: | G V T Ö | Lamellgolv Tapet Vitmålas Spis med varmluftsugn, keramik häll Micro, diskmaskin. |
| Bad, dusch o tvätt | G V T Ö | Klinkers med golvvärme. Kakel Vitmålas Tvätt pelare, TT o TM. |

2. FÖRSÄKRING

Fastighetsförsäkring, styrelsen upphandlar försäkringsbolag att gälla fr.o.m. dagen för tillträde till fastigheten. Även ansvarsförsäkring för styrelsen, samt sk. bostadsrättstillägg upphandlas kollektivt.

4. Taxeringsvärde för 2014

| | Bostäder | Lokaler | Summa |
|--------------|-------------------|----------|-------------------|
| Byggnader | 10 857 875 | 0 | 10 857 875 |
| Mark | 950 000 | 0 | 950 000 |
| Summa | 11 807 875 | 0 | 11 807 875 |

5. Slutlig anskaffningskostnad för fastigheten

Kr per m²

| | | |
|---------------------|-------------------|---------------|
| Anskaffningskostnad | 45 830 000 | 36 041 |
| Start kassa | 50 000 | 39 |
| Totalt | 45 880 000 | 36 081 |

6. Finansieringsplan

| | Fördelning | | |
|---------------|------------|-------------------|---------------|
| Insatser | 75% | 34 380 000 | 27 037 |
| Banklån | 25% | 11 500 000 | 9 044 |
| Totalt | | 45 880 000 | 36 081 |

7. Beräkning av föreningens årliga kostnader

A. Kapitalkostnader

| Lånetyp | Bindning | Kapitalskuld | Swedb % | Ränta år 1 | Avskr ,amort 1 % per år | Bindning | Säkerhet |
|-----------------|----------|-------------------|--------------|----------------|----------------------------|----------|----------|
| Bottenlån | 90 dgr | 3 900 000 | 1,93% | 75 270 | 39 000 | 2 år | Pantbrev |
| Bottenlån | 3 år | 3 800 000 | 2,58% | 98 040 | 38 000 | 3 år | Pantbrev |
| Bottenlån | 4 år | 3 800 000 | 2,88% | 109 440 | 38 000 | 4 år | Pantbrev |
| Delsumma | | 11 500 000 | 2,46% | 282 750 | 115 000 | | |
| Räntereserv | | | 1,26% | 145 000 | | | |
| Summa | | 11 500 000 | 3,72% | 427 750 | 115 000 | | |

Uppgivna räntesatser grundar sig på offert Swedbank per 2014-01-15

Nya redovisningsregler kan medföra att avskrivningar av fastigheten måste ske enligt rak plan på 100 år, eller annan tidplan. Enligt tidigare upprättad Kostnadskalkyl har avskrivningar upptagits med 65 000 kr år 1. Här är beloppet 115 000 kr år 1. Detta är samma belopp som planerade amortering av fastighetslånen.

A. Kapitalkostnader

| | År 1 |
|--|---------|
| Ränta lån | 282 750 |
| Räntereserv | 145 000 |
| Avskrivning sker, enligt en 100 årig plan. | 115 000 |

Totalt

542 750

Förutsättningar för beräknade kapitalkostnader.

Föreningen bör placera lånen med olika löptider. Den slutgiltiga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningen kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen, och det val av bindningstider föreningen därmed gör.

B. Fastighetsavgift bostäder

Kostnader 2014

Ingen fastighetsavgift utgår under de 15 första åren. 0

Summa

0

C. Fondavsättningar

Beräknas som 0,42 % av taxeringsvärdet per år

| Taxeringsvärde | Uttag | Avsättning |
|----------------|-------|------------|
| 11 807 875 | 0,42% | 50 000 |



2014030400944

D. Driftskostnader

| Ytuppgifter: | Bruttoyta m2 | Faktor | Nettoyta m2 |
|--------------|----------------|--------|----------------|
| Bostäder | 1 271,6 | 100% | 1 271,6 |
| Summa | 1 271,6 | | 1 271,6 |

| | Kronor | Nettoyta Kr per m2 |
|---|----------------|-----------------------|
| Uppvärmning | 92 000 | 72 |
| Vatten o avlopp | 35 000 | 28 |
| Gemensam elström | 17 800 | 14 |
| Renhållning, sopor | 20 000 | 16 |
| Snöröjning/sandning | 14 000 | 11 |
| Fastighetskötsel, trappor mm | 12 000 | 9 |
| Trappstädning | 24 000 | 19 |
| Fastighetsförsäkring, styrelse, bostadsrättstillägg | 10 000 | 8 |
| Digitala tjänster, TV, Bredband o IP-Telefoni | 21 000 | 17 |
| Ekonomiförvaltning | 21 650 | 17 |
| Styrelsearvoden mm | 10 000 | 8 |
| Reparationer | 31 800 | 25 |
| Totalt | 309 250 | 243 |

E. Totala kostnader

| | År 1 | Kr per m2 |
|-----------------------------------|----------------|------------|
| Kapitalkostnader | 542 750 | 427 |
| Fastighetsavgift, fastighetsskatt | 0 | 0 |
| Fondavsättningar | 50 000 | 39 |
| Driftskostnader | 309 250 | 243 |
| Totalt | 902 000 | 709 |

8. Beräkning av årliga intäkter

| | År 1 | Snitt Kr per m2 |
|------------------------|----------------|--------------------|
| Årsavgifter lägenheter | 902 000 | 709 |
| Totalt | 902 000 | 709 |

9

9
#. LÄGENHETSTABELL

9

| Lgh nr: | Våning | Rok | AVGIFT | | | Andelstal | INSATS | |
|--------------|--------|---------|----------------|---------------|----------------|------------------|-------------------|---------------|
| | | | Boarea | Per mån | År | | Kronor | Kr per m2 |
| 1 | 1 | 3 alt 4 | 88,0 | 5 202 | 62 422 | 6,9204% | 2 474 000 | 28 114 |
| 2 | 1 | 3 | 85,8 | 5 072 | 60 862 | 6,7474% | 2 354 000 | 27 436 |
| 3 | 1 | 3 | 73,5 | 4 345 | 52 137 | 5,7801% | 1 819 000 | 24 748 |
| 4 | 1 | 2 | 70,6 | 4 173 | 50 080 | 5,5521% | 1 719 000 | 24 348 |
| 5 | 2 | 3 alt 4 | 88,0 | 5 202 | 62 422 | 6,9204% | 2 524 000 | 28 682 |
| 6 | 2 | 3 | 85,8 | 5 072 | 60 862 | 6,7474% | 2 394 000 | 27 902 |
| 7 | 2 | 3 | 73,5 | 4 345 | 52 137 | 5,7801% | 1 869 000 | 25 429 |
| 8 | 2 | 2 | 70,6 | 4 173 | 50 080 | 5,5521% | 1 754 000 | 24 844 |
| 9 | 3 | 3 alt 4 | 88,0 | 5 202 | 62 422 | 6,9204% | 2 544 000 | 28 909 |
| 10 | 3 | 3 | 85,8 | 5 072 | 60 862 | 6,7474% | 2 434 000 | 28 368 |
| 11 | 3 | 3 | 73,5 | 4 345 | 52 137 | 5,7801% | 1 899 000 | 25 837 |
| 12 | 3 | 2 | 70,6 | 4 173 | 50 080 | 5,5521% | 1 784 000 | 25 269 |
| 13 | 4 | 3 alt 4 | 88,0 | 5 202 | 62 422 | 6,9204% | 2 594 000 | 29 477 |
| 14 | 4 | 3 | 85,8 | 5 072 | 60 862 | 6,7474% | 2 494 000 | 29 068 |
| 15 | 4 | 3 | 73,5 | 4 345 | 52 137 | 5,7801% | 1 974 000 | 26 857 |
| 16 | 4 | 2 | 70,6 | 4 173 | 50 080 | 5,5521% | 1 750 000 | 24 788 |
| Summa | | | 1 271,6 | 75 167 | 902 000 | 100,0000% | 34 380 000 | 27 037 |

Kommentar:

Andelstalet är skapat som lägenhetens area delat med total area, uttryckt i procent.

2014030400945

10. EKONOMISK PROGNOIS

| | Ar 1 | Ar 2 | Ar 3 | Ar 4 | Ar 5 | Ar 6 | Ar 11 | |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|--|
| Intäkter | | | | | | | | |
| Årsavgifter | 902 000 | 915 530 | 929 263 | 943 202 | 957 350 | 971 710 | 1 046 808 | |
| Årsavgifter kr per m2, i snitt | 709 | 720 | 731 | 742 | 753 | 764 | 823 | |
| Summa intäkter | 902 000 | 915 530 | 929 263 | 943 202 | 957 350 | 971 710 | 1 046 808 | |
| Kostnader | | | | | | | | |
| Kapitalkostnader | | | | | | | | |
| Fastighetsräntor | 427 750 | 423 522 | 419 244 | 414 966 | 410 688 | 406 410 | 385 020 | |
| Avskrivning | 115 000 | 115 000 | 115 000 | 115 000 | 115 000 | 115 000 | 115 000 | |
| Summa kapitalkostnader | 542 750 | 538 522 | 534 244 | 529 966 | 525 688 | 521 410 | 500 020 | |
| Fastighetsavgift (bostäder) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Avsättning till underhåll | 50 000 | 51 000 | 52 020 | 53 060 | 54 122 | 55 204 | 60 950 | |
| Driftkostnader inkl reparationer | 309 250 | 315 435 | 321 744 | 328 179 | 334 742 | 341 437 | 376 974 | |
| Summa kostnader | 902 000 | 904 957 | 908 008 | 911 205 | 914 552 | 918 051 | 937 944 | |
| Årets överskott | 0 | 10 573 | 21 255 | 31 997 | 42 798 | 53 659 | 108 864 | |
| Ack överskott | | 10 573 | 31 828 | 63 825 | 106 623 | 160 282 | 593 591 | |
| Summa kostnader o överskott | 902 000 | 915 530 | 929 263 | 943 202 | 957 350 | 971 710 | 1 046 808 | |
| Förutsättningar: | | | | | | | | |
| Låneskuld | (kr) | 11 500 000 | 11 385 000 | 11 270 000 | 11 155 000 | 11 040 000 | 10 925 000 | 10 350 000 |
| Förändring "egen kassa" | (kr) | 50 000 | 111 573 | 184 848 | 269 905 | 366 825 | 475 688 | 1 202 027 |
| Årlig uppräknig av årsavgifter | 1,5% | | | | | | | Årlig uppräknig avsättning underhåll |
| Antagen inflation | 2,0% | | | | | | | Medelränta för lån, inkl räntebuffert. |
| | | | | | | | | 2,0% |
| | | | | | | | | 3,72% |
| 1 % ökning | | | | | | | | |
| Fastighetsräntor | 427 750 | 423 522 | 419 244 | 414 966 | 410 688 | 406 410 | 385 020 | |
| Avskrivning | 115 000 | 115 000 | 115 000 | 115 000 | 115 000 | 115 000 | 115 000 | |

11. KÄNSLIGHETSANALYS

Avgift kronor per m2,
i genomsnitt.

År 1 År 2 År 3 År 4 År 5 År 6 År 11

Dagens inflationsnivå 2 %

| | | | | | | | | |
|---------------|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|
| 1 Räntenivå | 3,72% | 709 | 720 | 731 | 742 | 753 | 764 | 823 |
| 2 Räntenivå + | 1% | 709 | 813 | 829 | 846 | 862 | 879 | 972 |
| 3 Räntenivå + | 2% | 709 | 903 | 921 | 940 | 958 | 977 | 1080 |

I planen antagen räntenivå 3,72%

| | | | | | | | | |
|----------------|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 8. Inflation + | 1% | 709 | 729 | 737 | 752 | 767 | 782 | 864 |
| 9. Inflation + | 2% | 709 | 730 | 744 | 759 | 774 | 796 | 847 |

2014030400948

12. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarens ekonomiska förpliktelser.

Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalar man dessutom, på tider som styrelsen bestämmer, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till dess fonder.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka det framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till januari månad 2014 och avser totala kostnader.

Bostadsrättshavare svarar själv för inre lägenhetsunderhåll.

Bostadsrättshavare bekostar själv hemförsäkring och hushållsström

Umeå 2014-02-25

Brf Krutet



Nicklas Linrin



Nicklas Bjurman



Stefan Strindholm

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade intygsgivare har, för de ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap. 2 §, granskat ekonomiska planen, daterad den 25 februari 2014, avseende Bostadsrättsföreningen Krutet (769623-5782). Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Vi får härmed lämna följande intyg:

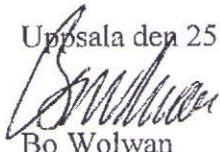
Föreningen har på fastigheten Kruthornet 5 i Umeå kommun uppfört 1 nybyggt bostadshus med 16 bostäder avsedda att upplåtas med bostadsrätt, bostad.

Ekonomiska planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats är riktiga och överensstämmer med innehållet i för oss tillgängliga handlingar.

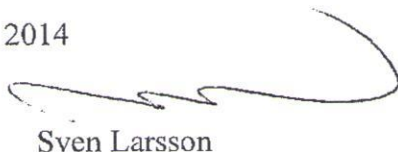
Föreningen uppfyller därmed, enligt vår bedömning, samtliga krav enligt bostadsrättslagen och förutsättningar för registrering enligt 1 kap. 5 § i bostadsrättslagen är därmed uppfyllda.

Gjorda beräkningar bedöms som vederhäftiga och ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala den 25 februari 2014



Bo Wolwan



Sven Larsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg avseende ekonomiska planer och kostnads kalkyler.

Bilaga redovisade handlingar

| | |
|---|------------|
| Stadgar registrerade för Brf Krutet | 2011-09-01 |
| Registreringsbevis för Brf Krutet med org.nr. 769623-5782 | 2014-02-20 |
| Registreringsbevis för Falkkrutet i Umeå AB med org.nr. 556852-2287 | 2014-02-20 |
| Registreringsbevis för Prinsloggen Invest AB med org.nr. 556878-6650 | 2014-02-20 |
| Registreringsbevis för Prinsloggen AB med org.nr. 556562-2577 | 2014-02-20 |
| Årsredovisning för Prinsloggen AB perioden 2012-07-01 – 2013-06-30 | 2014-02-20 |
| Låneoffert från Swedbank AB (publ) gällande slutlig finansiering om 11 500 000 kronor | 2014-01-15 |
| Intyg Tax Manager Fredrik Uusitalo, Deloitte AB | 2012-10-22 |
| Ansvarsförbindelse från Prinsloggen AB 556562-2577 ställd till Brf Krutet 769623-5782 | 2012-10-01 |
| Peab Sverige AB, brev gällande slutfakturering kontraktssumma | 2014-02-18 |